



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Boštjan Jerebic  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 3B6E3DBE00000005754E261  
Potek veljavnosti: 03. 05. 2028  
Čas podpisa: 25. 07. 2025 08:31  
Št. dokumenta: 35038-137/2025-2560-4



OBČINA  
GORENJA VAS - POLJANE

Prejeto:	25-07-2025	Sig. znak:	112
Vrednost:		Priloga:	
Šifra zadeve:			

**Občina Gorenja vas - Poljane**

Poljanska cesta 87

4224 Gorenja vas

[info@obcina-gvp.si](mailto:info@obcina-gvp.si)

Številka: 35038-137/2025-2560-4

Datum: 21. 7. 2025

**Zadeva:** Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno v občini Gorenja vas - Poljane

(Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov: 5877)

**Zveza:** Vloga Občine Gorenja vas - Poljane z dne 4. 7. 2025

Na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno v občini Gorenja vas - Poljane.

Po pregledu elaborata, ministrstvo meni,

- da so v elaboratu **ustrezno** opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3;
- da je **digitalno gradivo pripravljeno v skladu s** Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki.

**Obrazložitev:**

**1. Vloga**

Občina Gorenja vas - Poljane je dne 4. 7. 2025, z e-pošto, ministrstvo, pristojno za prostor, pozvala za podajo mnenja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno v občini Gorenja vas - Poljane (v nadaljnjem besedilu: elaborat).

Gradivo elaborata je pripravilo podjetje STUDIO URBIS d.o.o., Mariborska cesta 10, 2327 Rače. Pooblaščenka prostorska načrtovalka je Anja Bauman Školjak, univ. dipl. inž. kraj. arh., ID št. PKA PPN ZAPS 1628.

Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv lokacijske preveritve:	Lokacijska preveritev za določitev obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi na parceli št. 1053/1, k.o. Podobeno v občini Gorenja vas - Poljane.
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	5877

Ministrstvo občino poziva, naj identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo lokacijske preveritve.

## **2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata**

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občini izda mnenje s področja prostora o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora ter za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo je dne 26. 11. 2018 objavilo Priporočila za izvajanje lokacijskih preveritev (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki so dostopna na naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila\\_lokacijska\\_preveritev.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/1232f17550/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf).

Vsebinsko priporočil je treba smiselno upoštevati pri pripravi elaborata.

### **2.1. Vsebinska ustreznost elaborata**

Ministrstvo ugotavlja, da je predmet lokacijske preveritve določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi za EUP DEL-03/17, na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gorenja vas - Poljane (Uradni list RS, št. 48/10, 76/10-popravek, 81/10-obv. razlaga, 22/11-popravek, 53/11-popravek, 52/14-obv. razlaga, 5/16, 45/16-obv. razlaga, 55/16-popravek, 111/21 in 49/24), v katerem je za navedeno območje določena namenska raba »A«. Skladno s 307. členom ZUreP-3 se kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po ZUreP-3 štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitve določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitve štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US). V elaboratu je navedeno, da na območju navedenega izvirnega območja še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

V 135. členu ZUreP-3 je določeno, da z LP lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči 600 m<sup>2</sup> glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev. Izvorno območje ima površino 2.406,92 m<sup>2</sup>. V elaboratu je predlagano preoblikovanje stavbnega zemljišča na način, da se izvirnemu območju na severnem delu izvzame 133,94 m<sup>2</sup>, ki se jih nadomesti na severovzhodnem delu. Povečanje pa v tem postopku LP ni predvideno.

Ne glede na navedeno, pa mora občina pri prilagajanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi upoštevati tudi fizične lastnosti zemljišča in predlagano preoblikovanje ustrezno utemeljiti iz tega vidika. Občina je v elaboratu utemeljila, da je namen gradnja stanovanjskega objekta (CC-SI 11100) in nadstreška, ki bosta služila potrebam mlade družine. Na območju enote posamične poselitve se nahajata dva obstoječa stanovanjska objekta ter pomožni kmetijski objekti. Predvidena ureditev – gradnja novega stanovanjskega

objekta – predstavlja nadaljevanje in ohranjanje obstoječe dejavnosti bivanja na tem območju. Na območju lokacijske preveritve ni zgrajenega javnega vodovodnega omrežja, zato se bo objekt, skladno z 59. členom odloka, s pitno vodo oskrboval iz zasebnega izvira, za katerega ima investitor pridobljeno obvestilo o evidentirani posebni rabi vode za lastno oskrbo s pitno vodo. Na območju ni zgrajenega kanalizacijskega omrežja. Pri načrtovanju so bili upoštevani PIP iz 60. člena OPN. Za čiščenje odpadnih vod je predvidena vgradnja male komunalne čistilne naprave, velikosti 6 PE. Naprava bo vkopana v zelenici na vzhodnem delu parcele za gradnjo. Prečiščene odpadne vode se bodo iz čistilne naprave vodile v ponikovalnico, ki bo locirana poleg nje. Meteorne vode s strehe in drenaže bodo preko peskolovov speljane ponikovalnico. Objekt bo priključen na javno električno omrežje skladno s projektnimi pogoji upravljavca. Obstoječ nadzemni NN vod poteka zahodno od obravnavane gradnje. Med objektom in obstoječim elektrovirom je predvidena ureditev novega podzemnega priključnega kabla. Uvoz na parcelo je urejen z južne strani, iz obstoječe lokalne ceste (javne poti) št. 601171 (Krajci - Delnice).

V elaboratu je navedeno, da je za EUP DEL-03/17 v posebnih PIP v Prilogi 1 k OPN navedeno, da je zaradi poplavnega dogodka potrebno upoštevati 69. člen tega odloka. Območje, kjer je predvidena gradnja stanovanjskega objekta ne sega na poplavno območje. Prav tako je pred izdajo gradbenega dovoljenja na delu enote, ki sega na območje strogega varovanja ali zahtevnejših zaščitnih ukrepov, potrebno izvesti geomehansko preverbo terena. Upoštevati je potrebno tudi določila 70. člena OPN. Skladno z izdelanimi podrobnejšimi kartami erozijske ogroženosti, ki jih je izdelal VGP d.d. Kranj (št. projekta: 142/2011, december 2011), se območje lokacijske preveritve delno nahaja na območju potencialne erozije zmerne stopnje. Za načrtovano gradnjo je bilo izdelano Geološko geomehansko poročilo z oceno erozijske ogroženosti (izdelal: Geološko projektiranje d.o.o., št. poročila: 0363-040/2023, datum: maj 2023). Iz poročila izhaja, da je obravnavano območje iz geomehanskega stališča stabilno in brez znakov plazenja. Geološko geomehansko poročilo naj se doda k prilogam elaborata.

V skladu s prvim odstavkom 135. člena ZUreP-3 se pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi poleg določb 32. člena ZUreP-3 upoštevajo tudi prostorski izvedbeni pogoji iz OPN. V elaboratu, je navedeno, da velikost in oblika parcele ter oblikovanje stavbe zadošča vsem pogojem iz OPN.

Pri določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi je treba upoštevati tudi določbe 32. člena ZUreP-3. Ta določa, da se obstoječa posamična poselitve ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov. Zakon v istem členu določa, da se obstoječi posamični poselitvi z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje pod pogoji, ki so taksativno naštet.

V elaboratu, je v poglavju 3.4. »Utemeljitev upoštevanja izpolnjevanja pogojev glede upoštevanja fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz 32. člena ZUreP-3«, pojasnjeno upoštevanje fizičnih lastnosti zemljišča in določb iz drugega odstavka 32. člena ZUreP-3 (ohranjanje posamične poselitve), in sicer so podane obrazložitve in utemeljitve, da:

- je povečanje stavbnega zemljišča potrebno za izvajanje obstoječih dejavnosti,
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve,
- je obstoječa posamična poselitve že ustrezno komunalno opremljena, tako da se dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vplivi na okolje in na obstoječo posamično poselitve ne bodo bistveno povečali,
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Glede na navedeno ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih določa ZUreP-3.

## **2.2. Tehnična ustreznost elaborata**

Ministrstvo v okviru vodenja in vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema spremlja postopke priprave prostorskih aktov in preverja tehnično ustreznost gradiv, ki se objavljajo v njem. Pri tehničnem pregledu je bilo ugotovljeno, da je gradivo pripravljeno v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki. Kljub temu, naj se do posredovanja gradiva sprejete LP, odpravi naslednja nepravilnost:

### **4. Drugo**

- V datotekah *01\_Pobuda\_OGVP\_obr-lokacijska-preveritev-zurep-3*, *02\_OU\_Mnenje o skladnosti lokacijske preveritve* in *03\_Sklep o določitvi nadomestila stroškov lokacijske preveritve v OGVP* se pojavljajo osebni podatki. Pred posredovanjem podatkov ministrstvu se v delih, kjer v podatkih ali dokumentaciji nastopajo osebni podatki, te ustrezno anonimizira.

## **3. Zaključek**

Glede na zgoraj navedeno, ministrstvo meni, da so v elaboratu ustrezno opredeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3.

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka lokacijske preveritve, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. členom ZUreP-3 skrbi za pripravo prostorskih aktov, med katere sodi tudi sklep o lokacijski preveritvi. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 se sprejeti sklep o lokacijski preveritvi skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema oziroma do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena ZUreP-3 na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 se sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen preoblikovanja ali sprememb obsega stavbnega zemljišča na posamični poselitvi, po kratkem postopku v skladu s tretjim odstavkom 125. člena ZUreP-3 ali ob naslednji spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih stavbnih zemljišč ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

Pripravila:  
Anja Rakonjac

Boštjan Jerebic  
vodja Sektorja za občinski prostorski razvoj

**Poslati elektronsko:**

- [info@obcina-gvp.si](mailto:info@obcina-gvp.si)